O mercado imobiliário em São José do Rio Preto e Presidente Prudente – SP: análise comparativa dos processos de estruturação intra-urbano recentes.

Bruno Pereira Reis[1]; Everaldo Santos Melazzo[2]

Universidade Estadual Paulista – FCT/UNESP- Campus de Presidente Prudente

brunop.reis@hotmail.com / melazzo@fct.unesp.br

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como base de sua concepção apresentar os resultados da pesquisa intitulada "O mercado imobiliário em São José do Rio Preto e Presidente Prudente – SP: análise comparativa dos processos de estruturação intra-urbano recentes" e contribuir para o conjunto de pesquisas do projeto temático intitulado "*Lógicas Econômicas e Práticas Espaciais: Cidades Médias e Consumo*", ao qual este trabalho está diretamente vinculado, com financiamento da FAPESP (Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo).

Baseando-se em estudos realizados nas últimas décadas, verificamos algumas características recentes no funcionamento do mercado imobiliário brasileiro, como por exemplo: a abertura de capitais nas bolsas de valores; entrada de investimentos estrangeiros neste mercado; atuação de empresas, antes exclusivas em áreas metropolitanas, deslocando-se para cidades médias; e ainda, o aumento significativo da atuação do Estado através de programas habitacionais, o que tem "aquecido" o mercado e provocado a valorização de terrenos e imóveis edificados nestas cidades.

É neste sentido que esta investigação, em nível de iniciação científica, buscou contribuir para o projeto temático citado anteriormente, na medida em que os esforços concentraram-se, ao longo de seu desenvolvimento, em analisar o funcionamento do mercado imobiliário e fundiário entre os anos 1995, 2000, 2005 e 2010 nas cidades de São José do Rio Preto e Presidente Prudente, ambas, cidades médias localizadas no

[1]Graduando em Geografia pela FCT/UNESP- Campus de Presidente Prudente, membro do GAsPERR (Grupo de pesquisa Produção do Espaço e Redefinições Regionais) e da RECIME (Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias),bolsista de iniciação científica da FAPESP (Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo) desde AGO/2013.
[2]Professor Doutor do Departamento de Planejamento, Urbanismo e Ambiente da FCT/UNESP- Campus de Presidente Prudente, orientador da presente pesquisa.

Estado de São Paulo. Tal análise é assumida aqui como estratégia de compreensão dos processos de produção e consumo de espaço urbano sob comando da lógica do modo capitalista de produção e nos permite realizar comparações entre as duas cidades, de modo que possamos extrair elementos comuns e diferentes na dinâmica imobiliária dessas cidades, sem perder de vista suas singularidades, levando em consideração os elementos próprios do ambiente construído urbano (suas mudanças e permanências).

Com isso, as atividades de pesquisa tiveram início em AGO/2013 e se estenderam até JUN/2014. Assim, buscamos, primeiramente, sistematizar as informações quantitativas referentes aos dados do funcionamento do mercado imobiliário das duas cidades. Para tanto, nos apoiamos nos classificados de anúncios imobiliários publicados em jornais, o que nos possibilitou construir um banco de dados sobre ofertas e negócios imobiliários[3] dos anos selecionados (1995, 2000, 2005 e 2010) para as duas cidades. Posteriormente, após a coleta e sistematização do material empírico compilado, os dados puderam ser analisados e representados em forma de gráficos, mapas e tabelas, permitindo analisar o comportamento dos preços, os tipos e as características dos bens, além dos agentes ofertantes e suas localizações intra-urbanas ao longo do período. Também, foi possível traçar paralelos analíticos entre o funcionamento do mercado imobiliário em ambas as cidades, o que nos permitiu conceber as diferenças e semelhanças das condições do funcionamento de tal mercado nestas cidades, e ainda, verificar como as alterações na organização do espaço urbano podem apontar para um acirramento da segregação socioespacial nas cidades em questão.

Por fim, este trabalho encontra-se estruturado em 3 partes, além desta Introdução: os Objetivos, Procedimentos metodológicos, Resultados Preliminares.

OBJETIVOS

[3]Com relação à fonte dos dados, destacamos às limitações que este material possui, uma vez que se trata de bens **ofertados** e não do preço real da transação imobiliária. Também, ressaltamos a dificuldade de acesso a dados oficiais (Prefeitura e Cartórios de Registro de Imóveis) pois, trata-se de um mercado pouco transparente e com alto grau de informalidade (ex: contrato de gaveta). Tais dificuldades, já foram constatadas em trabalhos anteriores, conforme aponta Melazzo (1993).

O objetivo central deste trabalho é analisar o funcionamento do mercado imobiliário e fundiário das cidades médias de São José do Rio Preto e Presidente Prudente, ambas localizadas no Estado de São Paulo, considerando os elementos próprios da produção do ambiente construído urbano (suas mudanças e permanências), buscando extrair elementos comuns e diferentes entre a dinâmica dessas cidades.

Também, buscamos disponibilizar um banco de dados sobre ofertas/negócios imobiliários das cidades sob análise, para os anos selecionados, e ainda, analisar o comportamento de preços, tipos e características dos imóveis, bem como, os agentes ofertantes e a localização intra-urbana dos imóveis colocados em comercialização no mercado. Outros aspectos relevantes para alcançar os objetivos propostos foram à construção de uma análise comparativa das condições do funcionamento e da dinâmica imobiliária nas cidades e, verificar em que medida pode ser observada alterações na organização do espaço urbano e como essas transformações podem apontar para um acirramento da segregação socioespacial nas cidades estudas.

Por fim, buscamos analisar os resultados obtidos frente às transformações mais gerais que conferem importância à recente produção imobiliária na escala nacional.

METODOLOGIAS

Ao longo do desenvolvimento da pesquisa foi adotados uma série de procedimentos metodológicos, dentre elas, destacamos dois: a) a construção de um banco de dados sobre ofertas/negócios imobiliários; b) a elaboração da gráficos, mapas e tabelas.

Com relação à elaboração e organização do banco de dados sobre ofertas imobiliárias, estas, estiveram presente intensamente durante a primeira etapa do desenvolvimento da pesquisa. Assim, primeiramente, foi realizada a coleta e separação do material empírico compilado de acordo com o recorte temporal escolhido por esta pesquisa no acervo de jornais[4] das bibliotecas da Unesp de Presidente Prudente e São José do Rio Preto. Para tanto, os classificados de jornais das duas cidades foram *escaneados*e salvos em formato digital para a respectiva tabulação dos dados que permitem observar o funcionamento do mercado imobiliário destas cidades. Assim, as

[4]Presidente Prudente, jornal “O Imparcial” e São José do Rio Preto,jornal “Diário da Região”.

informações coletadas puderam ser organizadas, sistematizadas e representadas em forma de tabelas, gráficos e mapas, o que será detalhado em seguida.

No que tange ao critério utilizado para trabalhar com as informações do banco de dados, julgamos que seria melhor para a representação dos resultados: a) organização de tabelas com número total de ofertas por bairros entre os anos 1995, 2000, 2005 e 2010 das duas cidades; b) Elaboração de gráficos sobre os bairros mais e menos ofertados nas cidades sobre a dinâmica do mercado imobiliário no período em questão; c) deflação dos dados[5]de preços dos imóveis dos anúncios de jornais; d) média e preço máximo e mínimo do m² por tipo (apartamentos, casas e terrenos); e d) elaboração de mapas temáticos com a média de preço do m² por bairros das duas cidades.

Com relação aos procedimentos metodológicos utilizados na elaboração dos mapas temáticos, o programa de mapeamento utilizado foi o MapInfo® versão 10.0 que, dispõe de recursos para efetuar o georreferenciamento, distribuição territorial, combinação e divisão de objetos e coberturas. Foi possível também efetuar consultas ao banco de dados com a ferramenta SQL(*Structured Query Language)* e a visualização múltipla de dados em três diferentes tipos, listagens, mapas e gráficos. Para a construção dos mapas foi necessário obter o arquivo, através do site do IBGE (Malha Digital de Setores Censitários do ano de 2010), em que se faz necessário uma filtragem específica com o intuito de obter os setores censitários da cidade desejada, no caso, Presidente Prudente e São José do Rio Preto, posteriormente, os setores foram selecionados e aglutinados para obter os bairros de cada cidade.A construção dos dados e dos intervalos se deu através da média de preços dos terrenos pelo método estatístico de mediana, e foram divididos em quatro classes para melhor representação no mapa.

RESULTADOS PRELIMINARES

Podemos identificar que a estruturação das duas cidades possui uma similaridade no surgimento e consolidação de seus núcleos urbanos pela presença da ferrovia e da atividade agropecuária, além disso, posteriormente, com o processo de globalização e a

[5]A deflação dos dados de preços dos imóveis foi realizada na “Calculadora do Cidadão” no site do Banco Central, cujo índice utilizado foi o IGP-DI de correção do período em questão, com o ano de 2010 tomado como base.

incorporação mais intensa do Brasil à dinâmica econômica mundial, os reflexos dessas transformações na rede urbana brasileira, sobretudo paulista, se materializaram também nessas duas cidades, que passaram a desempenhar um papel de maior relevância no contexto de suas regiões de influência, que, após a desconcentração econômica[6] das atividades produtivas, passaram por um adensamento as atividades de comércio e se serviços que tanto ampliaram quanto reforçaram a centralidade destas cidades, com taxas de crescimento superiores à média do Estado como um todo. Embora sejam duas cidades médias paulistas que possuem papéis importantes em suasregiões, deve se considerar que estas possuem portes diferenciados, sendo que, Rio Preto possui maior dimensão populacional e econômica se comparada à Presidente Prudente (SEADE, 2014) tais diferenças devem ser levadas em conta para as análises dos dados imobiliários que serão apresentados posteriormente.

No que tange às particularidades, notamos que há uma forte presença de terrenos no conjunto das transações imobiliárias das duas cidades, sobretudo em Presidente Prudente, reforçando a idéia de Melazzo (1993) em seu trabalho, que argumenta:

> "Esta liderança de terrenos remete de imediato, à presença da expansão territorial, no quadro mais global das transformações internas da cidade. A relação entre a estrutura intra-urbana e o mercado imobiliário revela-se, assim, como uma relação onde as características básicas do mercado refletem as singularidades presentes no espaço urbano de Presidente Prudente". (Melazzo, 1993. p.53).

Assim, a incorporação de novas áreas ao urbano se dá, na maioria das vezes, sem que as áreas antigas sejam totalmente ocupadas, refletindo diretamente na valorização de determinadas áreas em detrimento de outras. Outro aspecto marcante, diz respeito à concentração espacial dos chefes de família com rendimento de até 2 salários mínimos, que estão majoritariamente nas áreas periféricas e que também, coincide com as áreas onde a média de preço do m² é mais baixa em relação a outras áreas das cidades, além de, coincidentemente, serem áreas desprovidas e/ou precarizadas em termos da presença

[6]Para maiores informações sobre o processo de desconcentração econômica ocorridaem São Paulo, consultar a obra: "Cidades Médias: espaços em transição", organização de Maria E.B.Sposito (2007).

de equipamentos urbanos e infra-estrutura, dificultando a acessibilidade e a mobilidade intra-urbana de quem lá reside.

No caso de São José do Rio Preto, os dados confirmaram o que já constatava trabalhos anteriores, tal como coloca Petisco (2007) em seu trabalho, uma produção do espaço urbano altamente desigual, com forte concentração de loteamentos fechados no setor sul da cidade, e ocupações irregulares com pouca atuação do poder público local, sobretudo, no setor norte da cidade, conforme aponta Alcântara[7] em seu trabalho,

> “No vetor sul, a ação estatal foi mais intensa no provimento de infraestrutura, beneficiando os capitais incorporadores que atuaram na cidade e estabelecendo, assim, as condições para que fossem construídos: o primeiro *shopping center*; hospitais e clínicas que prestam serviços médicos altamente especializados e escolas e universidades privadas de capital local (...)”. (Alcantara, 2013. p. 72).

O que expressa uma profunda contradição, onde, há áreas de valorização imobiliária, em que a ocupação ainda não se consolidou, enquanto, em outras áreas cuja ocupação já está consolidada, a infra-estrutura urbana ainda não chegou a contento.

Já com relação ao movimento dos preços ao longo do período, nas duas cidades, houve uma queda tanto nos preços quanto na quantidade de ofertas no período de 1995 a 2005, entretanto, entre os anos de 2005 e 2010 houve um crescimento bastante significativo, o que representa um aquecimento do mercado imobiliário. No caso de Presidente Prudente, o número de ofertas no ano de 2010 representou 45,8% do total de ofertas, já na cidade de São José do Rio Preto, esse aumento foi ainda maior, sendo, o ano de 2010, o mais dinâmico em número de ofertas, com percentual de 56,4% do total, como poderá ser observado adiante. Tal fenômeno, fez subir os preços de áreas que já eram valorizadas em detrimento daquelas pouco valorizadas no mercado.

[7]Para maiores informações, consultar a dissertação de Mestrado intitulada “Mudanças na produção do espaço urbano de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG): análise comparativa da dinâmica imobiliária recente” de autoria de Danilo Marcondes de Alcantara (2013).

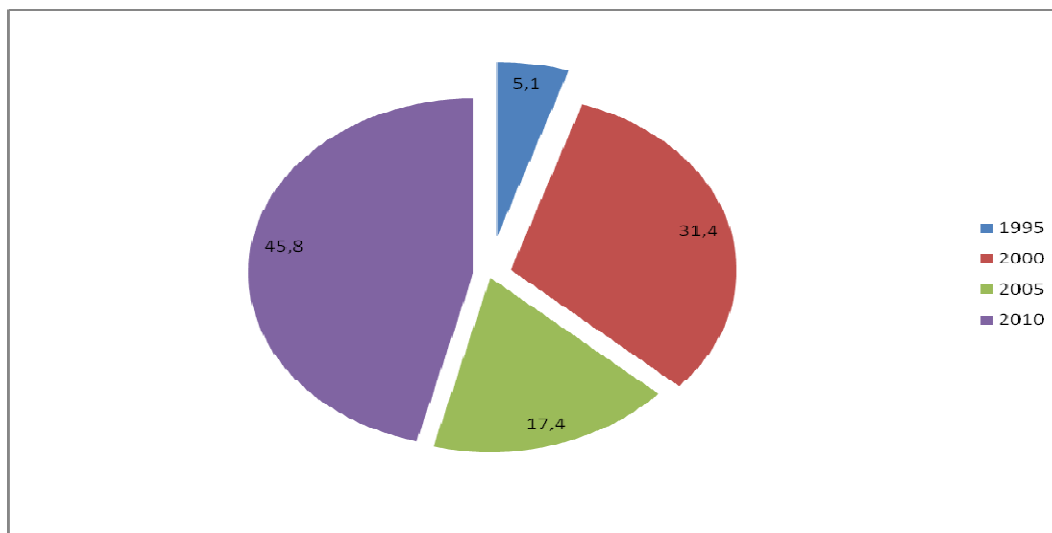
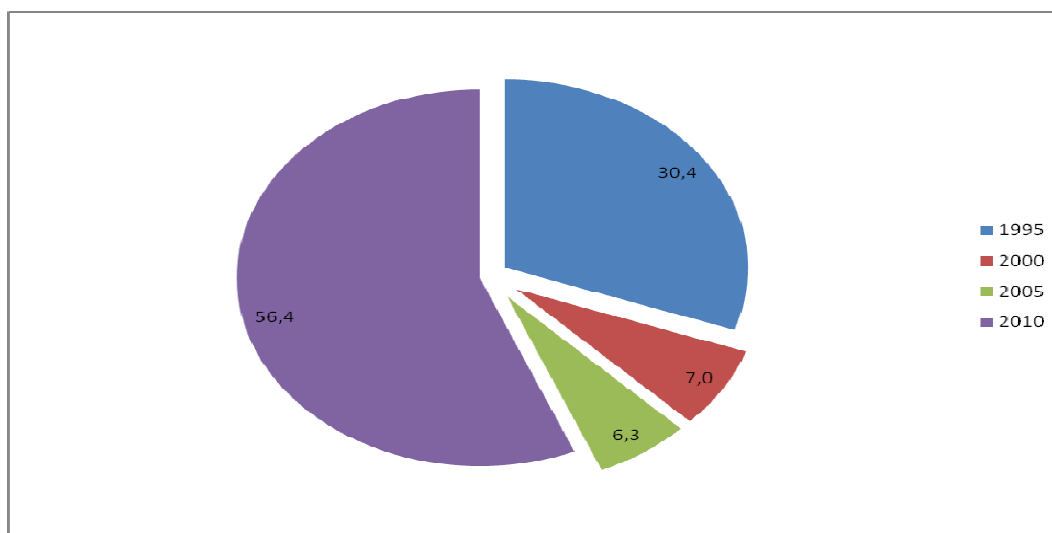
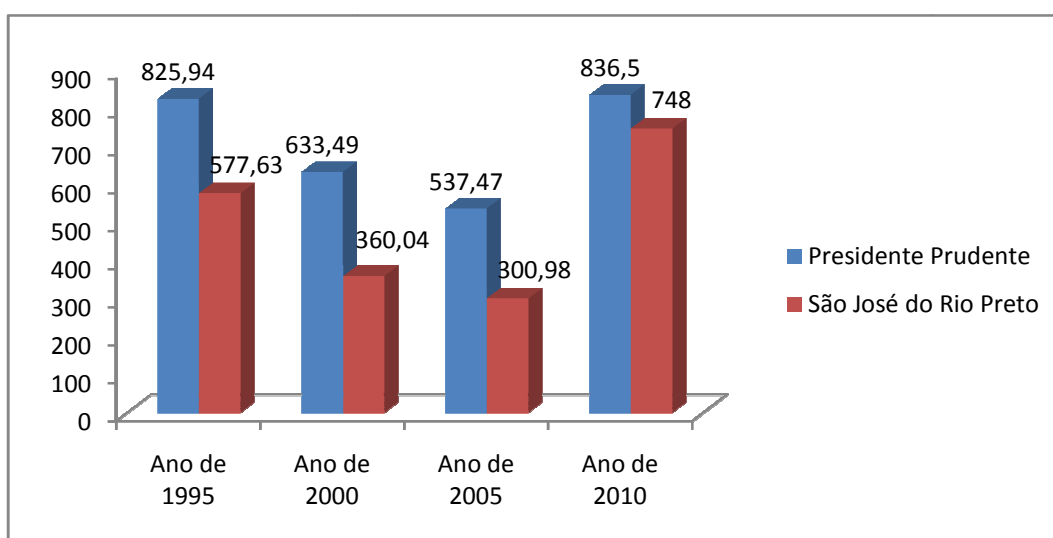
Gráfico 1. Presidente Prudente – Quantidade de ofertas por ano (em %).

Fonte: Banco de dados de ofertas imobiliárias. (Organizado por Bruno P. Reis)

Gráfico 2. São José do Rio Preto – Quantidade de ofertas por ano (em %).

Fonte: Banco de dados de ofertas imobiliárias. (Organizado por Bruno P. Reis)

Por outro lado, quando comparamos as médias de preço máximo do m² dos terrenos entre as duas cidades, podemos perceber que em Presidente Prudente os valores

ANAIS DO VII CBG - ISBN: 978-85-98539-04-1

dos terrenos estiveram, em todos os anos, acima dos valores da cidade de São José do Rio Preto (gráfico 3).

Gráfico 3. Comparação entre as médias dos preços máximos do m² dos terrenos entre as duas cidades.

Fonte: Banco de dados de ofertas imobiliárias.

Desta forma, é possível verificar que a amplitude da diferença dos preços entre as duas cidades (gráfico 4) cresceu consideravelmente entre os anos 1995 e 2005, ou seja, os terrenos estiveram mais valorizados nas áreas mais ricas de Presidente Prudente em comparação com as áreas mais valorizadas de São José do Rio Preto, o que nos permite colocar a hipótese de que este processo, pode se dar por conta de uma especificidade do mercado imobiliário de Presidente Prudente, onde há, um elevado grau de monopolização do acesso á terra, conforme destaca Melazzo (1993) em seu trabalho,

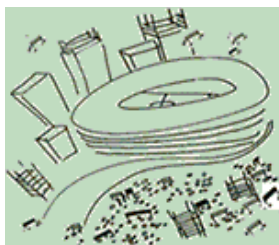
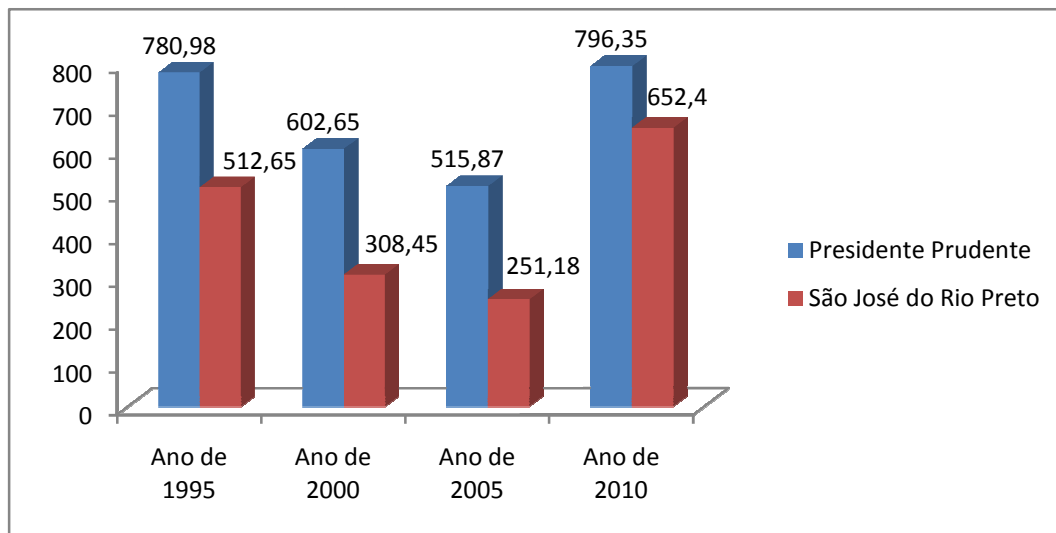
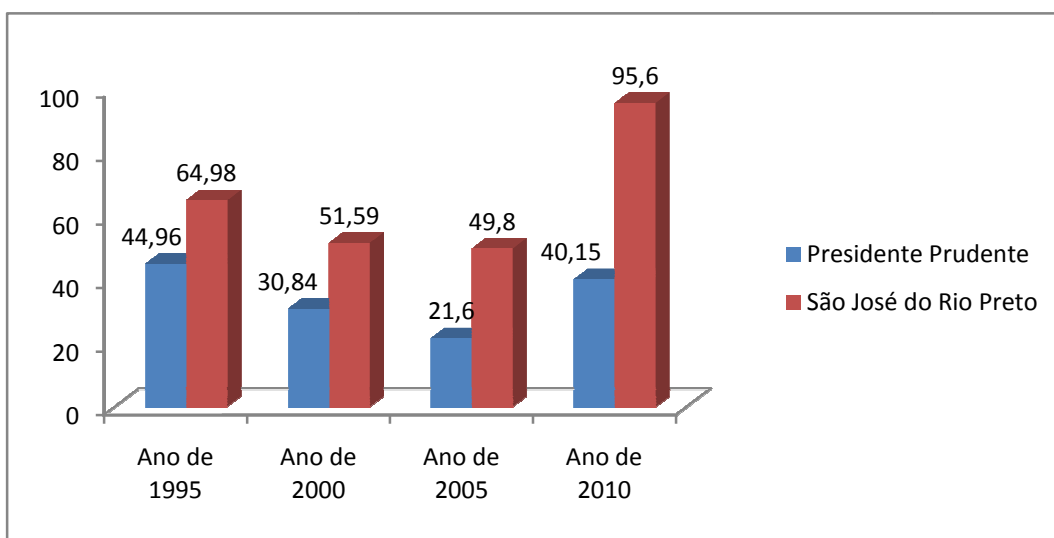
> “(...) seria possível afirmar que o acesso ao solo urbano em Presidente prudente passa necessária e primordialmente, não apenas por relações mercantis de compra e venda de terrenos, mas por relações mercantis comandadas por segmentos capitalistas especializados na produção e comercialização do espaço urbano. (Melazzo, 1993. p. 109).

ANAIS DO VII CBG - ISBN: 978-85-98539-04-1

Gráfico 4. Amplitude entre os preços máximos e mínimos do m² de terrenos nas duas cidades.

Fonte: Banco de dados de ofertas imobiliárias. (Organizado por Bruno P. Reis)

No que diz respeito às médias dos preços mínimos do m² dos terrenos nas duas cidades, podemos perceber diferenças bastante significativas, onde, no ano de 1995 o preço mínimo dos terrenos em São José do Rio Preto foi 30,81% maior que em Presidente Prudente, no ano de 2000 a diferença foi de 40,22%, no ano de 2005 foi de 56,63% e por fim, no ano de 2010 a diferença foi de 58%. Desta forma, verificamos que faixa mínima de preço médio do m² dos terrenos, nos quatro anos foi maior em São José do Rio Preto, diferentemente com o ocorrido com as médias de preço máximo, que se concentraram ao longo dos anos na cidade de Presidente Prudente.

Gráfico 5. Comparação entre as médias dos preços mínimos do m² dos terrenos entre as duas cidades.

Fonte: Banco de dados de ofertas imobiliárias. (Organizado por Bruno P. Reis)

Por fim, para que possamos avançar no debate que envolve o movimento dos preços das duas cidades, torna-se necessário centrarmos foco na localização intra-urbana destes ao longo dos anos, através de mapas temáticos que foram elaborados, poderemos ter um panorama mais completo à cerca das áreas que se valorizaram e desvalorizaram-se ao longo dos anos trabalhados nesta pesquisa.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALCANTARA, D.M. **Mudanças na produção do espaço urbano de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG): análise comparativa da dinâmica imobiliária recente.** Presidente Prudente, 2013. 189p. Dissertação (Mestrado em Geografia). Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2013.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário.** 1.ed. São Paulo: AnnaBlume/Fapesp, 2007. v. 01. 316p.

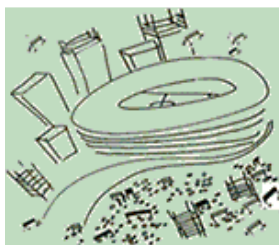
FARRET, R. L. **Paradigmas da estruturação do espaço residencial intra-urbano.** In: O espaço da cidade: contribuição á análise urbana. São Paulo: Projeto, 1985.

MARICATO, E. (org). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial.** São Paulo: Alfa Ômega, 1979.

MELAZZO, E.S. **Mercado imobiliário, expansão territorial e transformações intra-urbana: o caso de Presidente Prudente-SP.** Rio de Janeiro, 1993. 144p. Dissertação (Mestrado em Planejamento). Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro.

PETISCO, A.C.A. **Espaços Desiguais: ocupação do território e estrutura urbana de São José do Rio Preto**. In: CARVALHO, J. G. (org). Dimensões regionais e urbanas do desenvolvimento socioeconômico em São José do Rio Preto. São José do Rio Preto: Editora Microlins, 2007.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO. E. (Org). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** São Paulo: Alfa Omega, 1982.

SPOSITO, E.S. **Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente.** São Paulo, 1990. 203p. Tese (Doutorado em Geografia). Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1990.

SPOSITO, M.E.B. O estudo das cidades médias brasileiras: uma proposta metodológica. In: ______. **Cidades Médias: espaços em transição.** São Paulo: Expressão Popular, 2007.